



CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	ALBERE 2	Localizzazione:	ACQUANEGRA	Quota consumo di suolo:	Quota Base
Funzione:	Ambito di trasformazione prevalentemente residenziale inserito nella precedente pianificazione urbanistica				
Zonizzazione del PRG vigente:	Zona C1 - Zona estensiva di progetto				
Descrizione:	L'ambito era già inserito nel P.R.G.C. vigente quale Piano di Lottizzazione ma non è stato attuato durante il periodo di vigenza del P.R.G.C. Esso costituisce il naturale completamento dei precedenti Piani Attuativi, oggi consolidati e rappresentati quali T.U.C. (Tessuto Urbano Consolidato). Congiuntamente agli altri due ATR costituisce definizione del margine Nord-Est del centro abitato. L'area risulta marginale al tessuto urbanizzato vigente e ricompresa nei sistemi territoriali urbani, pertanto ha perso la sua vocazione agricola strategica. Il presente ambito è strettamente connesso a quello limitrofo e, seppure separati, dovranno presentare un disegno unitario e coordinato di entrambe le espansioni.				
Obiettivo generale della pianificazione	L'ambito in stretta correlazione con l'ATR 102 e limitrofo all'ATR 104, si pone l'obiettivo di completare, ricucire e definire il tessuto residenziale del margine Nord-Est e di qualificare il bordo urbano. L'intervento riordina e riqualifica il sistema stradale locale in modo integrato con gli altri l'ambito limitrofo.				
PEREQUAZIONE:			SI	☒	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento		
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI			
1	9.615				
Superficie territoriale dell'ambito:					9.615 mq

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada provinciale;
- si verifichino le problematiche di inquinamento acustico, accertando la conformità all'eventuale Piano di Zonizzazione Acustica del Comune e prevedendo con opportune opere di mitigazione acustica;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;
- fosso esistente con tombinamento a carico del Consorzio di bonifica e cessione gratuita delle servitù con relativo rispetto da parte dei proprietari. L'area soprastante dovrà essere conservata a verde privato;
- ATR 102 e ATR 103: Piani Attuativi separati ma coordinati, con disegno unitario e con eventuale compensazione anche di aree e diritti tra le parti;
- l'intervento dovrà eseguire le analisi di accertamento dei terreni e delle falde dell'area ed eventualmente le opere di risanamento igienico sanitario, se richieste, prima dell'esecuzione di ogni intervento edificatorio.

PARAMETRI URBANISTICI

PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO						PARAMETRI URBANISTICI DI COMPETENZA DEL PIANO DELLE REGOLE																			
Tipologia di Piano Attuativo	S _t	S _{ed}	U _t	S _{lp} max	Ab.	Aree per servizi ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005					Priorità	T _{max}	Destinazioni compatibili				S _{lp} min	S _{lp} med	S _{lp} max	U _f	H _{max}	R _c	S _p	C _u	
						Parametri minimi		Servizi del comparto edificatorio																	AS _{seq}
	AS _{min}	AS _{id}	AS _{mon}	(mq)	(mq)			(mq)	(mq)	(mq)	(Anni)	(%)	(%)	(%)	(mq/mq)	(n. piani)	(%)	(%)							
Piano di Lottizzazione	9.615	9.615	0,30	2.885	58	Residenziale ≥ 40 mq/ab					A	6	Residenziale	✓	SI		NO				0,25÷0,80	2 piani + sottotetto	45%	50%	B
						Attività produttive ≥ 30% S _{lp}							Attività produttive (artigianali e piccole e medie industrie)	SI	✓	NO									
						Commercio al dettaglio ESV ≥ 101% S _{lp} com. MSV- ≥ 110% S _{lp} com. MSV± ≥ 125% S _{lp} com. MSV+ ≥ 140% S _{lp} com. GSV ≥ 201% S _{lp} com.							ESV	SI	NO										
													MSV-	SI	NO										
													MSV±	SI	NO										
													MSV+	SI	✓	NO									
													GSV	SI	✓	NO									
						Attività terziarie ≥ 100% S _{lp}							Attività terziarie (direzionale, servizi in genere, artigianato di servizio)	SI	NO										
						Altre destinazioni ≥ 100% S _{lp}							Altre destinazioni	SI	✓	NO									



SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELL'AMBITO





CRITICITA' E POTENZIALITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI

DESCRIZIONE		PRESENZA / VICINANZA	AREA DI VINCOLO	ASSENZA	NESSUNA CRITICITÀ rilevata o segnalata	MODESTA CRITICITÀ rilevata o segnalata	ELEVATA CRITICITÀ rilevata o segnalata	POTENZIALITÀ rilevata	NOTE E COMMENTI
SISTEMA INSEDIATIVO	INSEDIAMENTI	Ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo n. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. n. 1497/1939)			✓	✓			
		Ambiti soggetti a vincolo culturale ai sensi dell'articolo n. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. n. 1089/1939)			✓	✓			
		Ambiti soggetti a tutela archeologica (Repertorio dei Siti di interesse archeologico della Provincia di Mantova e della Soprintendenza)			✓	✓			
		Ambiti soggetti tutela storico - architettonica e/o ambientale (Archivio dei Beni storico - architettonici della Provincia di Mantova e del Comune)			✓	✓			
		Aree assoggettate a servitù militari			✓	✓			
		Nucleo abitato con bordo frammentato e dispersivo			✓	✓			
		Nucleo abitato con bordo privo di impronta unitaria			✓	✓			
		Densità di popolazione troppo elevata			✓	✓			
		Ambito di promiscuità tra zona residenziale e zona commerciale e paracommerciale	✓			✓			
		Ambito di promiscuità tra zona residenziale e zona produttiva			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Emissioni in aria			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Emissioni in acqua			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Rumore			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Esalazioni			✓	✓			
		Problematiche dovute ad attività produttive impattanti - Traffico indotto			✓	✓			
		Azienda insalubre di 1° livello a distanza inferiore di 100 mt			✓	✓			
		Azienda a rischio di incidente rilevante (R.I.R.)			✓	✓			
		Area dismessa con necessità di verifiche e indagini sulla componente suolo, sottosuolo e acque profonde	✓				✓		
		Area dismessa con impatto vedutistico e/o paesaggistico	✓					✓	
		Sito contaminato			✓	✓			
		Cave dismesse da recuperare			✓	✓			
		Cave attive con problematiche indotte - Emissioni in aria, rumore e traffico			✓	✓			
		Piattaforma ecologica comunale con presenza di criticità perimetrali			✓	✓			
	INFRASTRUTTURE	Problematiche derivanti dal traffico stradale - Affollamento			✓	✓			
		Problematiche derivanti dal traffico stradale - Rumore	✓				✓		
		Problematiche derivanti dal traffico stradale - Emissioni in aria	✓				✓		
		Problematiche dovute a linee ferroviarie			✓	✓			
		Problematiche dovute alla presenza di aeroporti e/o aviosuperfici			✓	✓			
	AGRICOLTURA	Ambito agricolo strategico			✓	✓			
		Ambito agricolo d'interazione e rispetto dei centri abitati (E2a)							La compilazione del presente campo riguarderà le successive varianti al Documento di Piano.
		Ambito agricolo intercluso	✓					✓	
		Ambito che ha perso la vocazione agricola	✓					✓	
		Ambito di promiscuità tra zona residenziale e zona agricola	✓				✓		
		Allevamenti zootecnici	✓				✓		
		Area agricola di rilevanza naturalistica da salvaguardare e valorizzare			✓	✓			
		Area agricola di rilevanza paesistica da salvaguardare e valorizzare			✓	✓			
		Elevato consumo di suolo agricolo strategico			✓	✓			



		DESCRIZIONE	PRESENZA / VICINANZA	AREA DI VINCOLO	ASSENZA	NESSUNA CRITICITÀ rilevata o segnalata	MODESTA CRITICITÀ rilevata o segnalata	ELEVATA CRITICITÀ rilevata o segnalata	POTENZIALITÀ rilevata	NOTE E COMMENTI
SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE	VEGETAZIONE, FAUNA ED ECOSISTEMI	Aree protette - Rete Natura 2000 Siti di Interesse comunitario (S.I.C.) e Zone di protezione speciale (Z.P.S.)			✓	✓				
		Parchi regionali - (Legge Regionale n. 86/1983)			✓	✓				
		Parchi locali di interesse sovracomunale (P.L.I.S.)			✓	✓				
		Rete ecologica regionale di primo livello			✓	✓				
		Rete ecologica regionale di secondo livello			✓	✓				
		Rete verde provinciale			✓	✓				
		Ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo n. 142 - Let. "c" del D.Lgs. n. 42/2004 (ex L. n. 431/1985)			✓	✓				
	SUOLO E SOTTOSUOLO	Area a rischio geologico			✓	✓				
		Area a rischio sismico	✓				✓			Scenari sismici Z2 e Z4a
		Area ad elevata concentrazione di Radon			✓	✓				
		Fascia di rispetto delle strutture cimiteriali			✓	✓				
		Fascia di rispetto degli impianti tecnologici per la depurazione delle acque			✓	✓				
		Fascia di rispetto di metanodotti e/o oleodotti			✓	✓				
	AMBIENTE IDRICO SUPERFICIALE	Area a rischio idrogeologico - Fasce P.A.I. (Autorità di bacino del Fiume Po)			✓	✓				
		Aree di particolare criticità idraulica (Aree così definite dall'art. 49.2 del P.T.C.P. della Provincia di Mantova)			✓	✓				
		Fasce di rispetto dei corsi d'acqua			✓	✓				
	AMBIENTE IDRICO SOTTERRANEO	Aree di salvaguardia delle acque sotterranee	✓				✓			Elevata vulnerabilità
		Pozzi per acquedotti comunali			✓	✓				
		Problematiche qualitative delle acque sotterranee	✓				✓			
	CAMPI ELETTROMAGNETICI	Elettrodotti ad alta tensione			✓	✓				
		Cabine primarie di trasformazione (A.T./M.T.)			✓	✓				
		Impianti fissi per telecomunicazioni e connessioni multimediali	✓			✓				
		Altre fonti di inquinamento elettromagnetico			✓	✓				
	Criticità puntuali derivanti da inquinamento acustico				✓	✓				
	Criticità puntuali derivanti da inquinamento atmosferico				✓	✓				
	Classe di fattibilità geologica		Classe 3							
	Classe di sensibilità paesaggistica		Classe 3							



CRITICITA' E POTENZIALITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI

DESCRIZIONE			PRESENZA/VICINANZA	ASSENZA	ADEGUATO	INSUFFICIENTE	PROGRAMMATO	NON PROGRAMMATO	Previsti solo i cavidotti	Realizzazione della rete (rete di distribuzione interna a carico dell'operatore privato con mantenimento delle reti in proprietà al Comune)	Competenza esclusiva dell'Ente gestore	NOTE E COMMENTI
RETI TECNOLOGICHE	ACQUA POTABILE	Disponibilità idrica	✓		✓							
		Dorsale comunale	✓		✓							
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
	GAS METANO	Dorsale comunale	✓		✓							
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
	ACQUE NERE	Capacità del sistema depurativo	✓			✓	✓				✓	
		Dorsale comunale	✓		✓							
		Rete di raccolta diffusa		✓		✓	✓			✓	✓	
	ACQUE METEORICHE	Problematiche per lo smaltimento delle acque meteoriche		✓								
		Disponibilità di corsi d'acqua del reticolo idrico principale	✓		✓							
		Dorsale comunale		✓								
		Rete di raccolta diffusa		✓		✓	✓			✓	✓	
	ENERGIA ELETTRICA	Cabina elettrica di B.T.		✓		✓	✓			✓	✓	
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
	RETE DATI	Dorsale comunale	✓		✓							
		Rete di distribuzione		✓		✓	✓		✓			
	TELERISCALDAMENTO	Dorsale comunale		✓				✓				
		Rete di distribuzione		✓				✓				
		Centrale di produzione dell'acqua calda		✓				✓				
		Centrale di produzione dell'acqua calda con energie alternative		✓				✓				
	ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Rete di distribuzione		✓		✓	✓			✓	✓	
		Sistemi di gestione ad alta efficienza		✓				✓				
		Piano di illuminazione comunale - P.R.I.C.		✓			✓					

INDICAZIONI GENERALI PER LA SOSTENIBILITA' DELL'AMBITO

Qualificazione di aree dismesse	✓	SI		NO	Mobilità sostenibile		SI	✓	NO
Qualificazione di aree degradate	✓	SI		NO	Incentivazione delle politiche energetiche alternative		SI	✓	NO
Qualificazione di aree intercluse	✓	SI		NO	Qualificazione dell'interazione con l'ambito agricolo	✓	SI		NO
Adeguate forme di compensazione	✓	SI		NO	Qualità ambientale del costruire	✓	SI		NO
Adeguate forme di perequazione		SI	✓	NO	Qualità architettonica del costruire	✓	SI		NO
Adeguate forme di incentivazione	✓	SI		NO	Qualità paesistica del costruire	✓	SI		NO